Comisión de Vivienda,
Territorio y Medio Ambiente
Carpeta Nº 3168 de 2018

Versión Taquigráfica N° 1847 de 2018

INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS

Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana

CUENCA DEL ARROYO SOLÍS CHICO

Planteamiento de los vecinos acerca del impacto medioambiental de la instalación de una planta de disposición final de residuos

BARRIO EL CORTIJO, DEPARTAMENTO DE MALDONADO

Se recibe a las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 12 de setiembre de 2018

(Sin corregir)

PRESIDEN: Señoras Representantes Gabriela Barreiro (Presidenta) y Susana Pereyra (ad hoc).

MIEMBROS: Señores Representantes Darío Pérez Brito, Edgardo Rodríguez, Eduardo José Rubio y Francisco Sanguinetti Gallinal.

ASISTEN: Señores Representantes Oscar De los Santos y Adrián Peña.

INVITADOS: Por los vecinos de la cuenca del arroyo Solís Chico, señores arquitecta Noel Gortari, Lucía Della Valle, Gissell Otero, Pilar Amaro, Roberto Facello, Marcelo Amaro, Uwe Sedelmayr y Roberto Formoso.

Por la Agencia Nacional de Vivienda, arquitecto Francisco Beltrame (Presidente) y economista Claudio Fernández Caetano (Vicepresidente).

SECRETARIO: Señor Eduardo Pérez Vázquez.

PROSECRETARIA: Señora Lilián Fernández Cítera.

SEÑORA PRESIDENTA (Gabriela Barreiro).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Dese cuenta de los asuntos entrados.

(Se lee:)

"Los vecinos del barrio "El Cortijo", departamento de Maldonado, remiten información complementaria relacionada con su comparecencia del día 5 de setiembre".

——Quiero referirme a lo que se votó en la anterior sesión de la Comisión.

En mi calidad de presidenta, y tal como se me había encomendado, mantuve una conversación personal con el presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, arquitecto Francisco Beltrame, por el tema del complejo El Cortijo, quien me propuso concurrir a la Comisión para dar respuesta a nuestras inquietudes. Por lo tanto, me gustaría que votáramos para que se hiciera presente luego de la delegación que vamos a recibir.

Por otra parte, quiero decir que cuando fui a plantear lo que se había votado aquí por unanimidad, me encontré con la sorpresa de que hubo una nota anterior a la de la Comisión, firmada por varios señores diputados, pidiendo exactamente lo mismo que me habían solicitado a mí. Quería decirlo porque realmente me asombró. Sinceramente, me pareció una falta de respeto hacia la Comisión, ya que todos sabemos cómo se generó el tema además de modificar el orden del día para recibir a los vecinos, apelando a la sensibilidad ante una situación urgente. Quiero dejar sentado en la versión taquigráfica que esta no es la forma de hacer las cosas.

Si están de acuerdo, vamos a votar la comparecencia del arquitecto Beltrame, a efectos de evacuar nuestras inquietudes y, tal vez, puedan surgir otras preguntas. Él es el más idóneo para dar respuestas contundentes porque ha vivido todo el proceso.

(Se vota)

——Cinco por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- Quiero aclarar lo que la señora presidenta considera una falta de respeto.

Como se entenderá, los legisladores del departamento estamos preocupados por la situación que se está viviendo. Si la nota llegó más rápido que la de la Comisión no fue por faltarle el respeto, sino porque los legisladores del departamento tienen todo el derecho del mundo a luchar por sus vecinos, de presentar lo que quieran y ante quien sea, y no tienen por qué andar pidiendo permiso a nadie. Así que no lo tome como una falta de respeto, sino como un granito de arena más para tratar de sensibilizar a las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda a efectos de encontrar alguna solución.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Nosotros vamos a apoyar a la señora presidenta porque entendemos que es una falta de respeto pedirle que haga una gestión y que algunos diputados, por cuenta propia, hagan lo mismo. Nos parece que es una falta de ética política, y que lo podían haber hecho sin haberle sugerido a la presidenta que hiciera lo mismo. Creemos que la presidenta tiene razón y que esas cosas no se deben hacer, porque es perfilismo político.

En una anterior sesión dije que para nosotros y para esta Comisión eran lo mismo los vecinos de Maldonado, de San José, de Tacuarembó o de cualquier otra parte del país, porque trabajamos con absoluta responsabilidad. Cuando viene gente de Montevideo o de Tacuarembó a plantear algún problema, los diputados de Montevideo no actuamos por nuestra cuenta, dejando de lado la competencia de la presidenta y, menos aún, cuando se lo pedimos.

Reiteramos nuestro apoyo a la presidenta porque nos parece una falta de respeto, una falta de ética política. No tendrían que haber pedido nada a la presidenta y hubieran ido ellos solamente, y ya está; cumplían con lo que tenían que cumplir, no la molestaban, y no la hacían quedar en ridículo frente al presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, pidiendo lo mismo que habían pedido ellos por cuenta propia.

SEÑORA PRESIDENTA.- Yo sentí que hubo una falta de respeto porque la Comisión recibió a todos los diputados de Maldonado, inclusive, a algunos que ni siquiera son delegados. Me sorprendió que el mismo día en que se votó que yo mantuviera una reunión con el arquitecto Beltrame, los diputados de Maldonado

enviaran la nota. Yo fui a pedir algo que ya se había pedido. De todas formas, creo que haber mantenido esa entrevista con el arquitecto Beltrame, y que se ofreciera a venir personalmente a dar las respuestas, fue positivo, porque quién mejor que él para darlas.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- Quiero reafirmar que de ninguna manera irrespetamos lo que habíamos decidido en esta Comisión. Lo que sucede es que somos seres políticos y tomamos acciones que consideramos adecuadas para un fin; en este caso, lo que importa eran los vecinos. No hay falta de ética. Rechazo totalmente las palabras de la señora diputada Susana Pereyra que se ve que tiene algún problema conmigo por improcedentes y fuera de lugar. De ninguna manera los diputados del departamento irrespetamos a la señora presidenta porque, en nuestra libre decisión, resolvimos quizás sobreabundar sobre lo que iba a hacer. Consideramos que era un mensaje político importante para el presidente de la Agencia Nacional de Vivienda.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- En realidad, lo que dije alude al señor diputado preopinante porque está acá, pero también va para todos los que firmaron esa nota y mandaron a la señora presidenta a hacer un mandado que ya habían hecho.

(Ingresa a sala el señor Representante Eduardo Rubio)

SEÑORA PRESIDENTA.- Creo que el tema está suficientemente discutido.

El primer punto del orden del día, que habíamos acordado y votado por unanimidad en la sesión anterior, era la votación del proyecto de viviendas abandonadas y degradadas que tiene media sanción en el Senado.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- Solicito que se suprima la lectura y se vote en bloque todo el proyecto, tal cual viene del Senado.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se va a votar la solicitud del señor diputado.

(Se vota)

——Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se va a votar en bloque el proyecto, tal cual viene del Senado.

(Se vota)

——Seis por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

Queda aprobado el proyecto de ley, y estamos proponiendo que ingrese a la Cámara en las primeras sesiones del mes de octubre.

Si ustedes están de acuerdo, yo podría ser el miembro informante.

Se va a votar.

(Se vota)

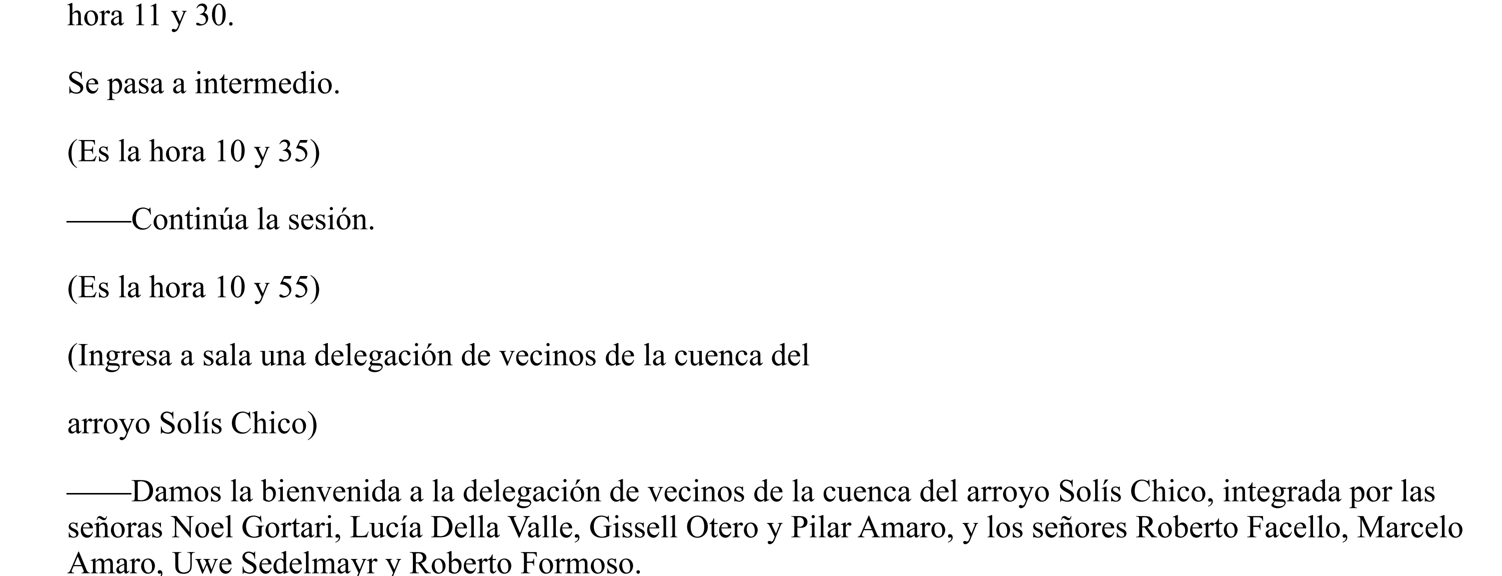
——Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Este proyecto de ley es muy importante y muy esperado por el Parlamento; por suerte, en octubre será sancionado.

Por otra parte, quiero señalar que tenemos a consideración un proyecto de ley relativo a desalojos colectivos y prescripción adquisitiva, cuyo miembro informante es la señora diputada Susana Pereyra, que fue votado en diciembre del año pasado, pero nos faltan algunas firmas. Por lo tanto, solicito que se incluya en el orden del día para que se vote el día 18 de este mes.

Antes de pasar al segundo punto del orden del día, voy a pedir un intermedio para hablar con el arquitecto Beltrame sobre la hora de su concurrencia, mientras esperamos a la delegación de vecinos de Canelones, que

está citada para la hora 11. Si a ustedes les parece bien, propondría que el arquitecto Beltrame viniera a la hora 11 y 30.



Se pasa a intermedio.

(Es la hora 10 y 35)

——Continúa la sesión.

(Es la hora 10 y 55)

(Ingresa a sala una delegación de vecinos de la cuenca del

arroyo Solís Chico)

——Damos la bienvenida a la delegación de vecinos de la cuenca del arroyo Solís Chico, integrada por las señoras Noel Gortari, Lucía Della Valle, Gissell Otero y Pilar Amaro, y los señores Roberto Facello, Marcelo Amaro, Uwe Sedelmayr y Roberto Formoso.

SEÑORA GORTARI (Noel).- Buenos días. Vamos a acompañar nuestra exposición con una presentación que hemos preparado a fin de ilustrar a la Comisión.

En nombre del movimiento Vecinos por la Defensa del Arroyo Solís Chico Limpio, les agradezco ser recibidos en esta audiencia.

Estamos aquí para manifestar, como ciudadanos y vecinos de Canelones y del arroyo Solís Chico, nuestra preocupación por el futuro del territorio rural del departamento. Ahí están nuestros hogares, nuestras fuentes de trabajo y los recursos naturales, que siendo parte del territorio departamental pertenecen a todos los habitantes del país. Venimos a plantear nuestra preocupación y a escuchar su opinión al respecto.

Nuestra preocupación se centra en el planeamiento para el futuro del territorio de Canelones y su desarrollo. Como ciudadanos, confiamos en las instituciones y las leyes que nos regulan, armonizan, concilian y definen las relaciones entre todos y el ámbito donde vivimos. Marcan el camino del desarrollo, pero también protegen y garantizan nuestros derechos y libertades.

Hoy contamos con la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, ya con diez años de vigencia, con todos los instrumentos derivados de ella y también con los que existen a nivel departamental. Ya es inconcebible una planificación que no cumpla con sus exigencias y mandatos en cuanto al cometido de ordenar, regular, proteger y definir el territorio en la búsqueda del desarrollo sostenible, de la preservación del medio ambiente frente al progreso. Es impensable que un gobierno departamental no aplique a cabalidad sus mandatos.

Sabemos que Canelones es un departamento de gran complejidad, de 525.000 habitantes, de crecimiento demográfico, de expansión de la ciudad sobre el territorio rural, con la consiguiente presión a la que lo somete. Es por este motivo que, preocupados, intentamos participar en el proceso de redacción y aprobación del plan sectorial de ordenamiento territorial sobre el suelo rural canario, llamado Ruralidades Canarias, de próxima aprobación.

Concurrimos a la audiencia pública del 29 de junio en la ciudad de Canelones. Allí, presentamos el documento que hemos enviado, adjunto a la solicitud de esta audiencia. En él manifestamos nuestro disenso con algunos artículos de este plan, nuestra alarma frente a la redacción de otros, y presentamos aportes en temas que no estaban tratados. En la audiencia, la Intendencia de Canelones realizó una presentación del diagnóstico del territorio rural en el que se determina la inclusión de la zona del arroyo Solís como unidad de protección ambiental.

Esta audiencia es parte del proceso de aprobación de un decreto. En ella no se leyó el articulado. Se nos contestó que estaba disponible en la web de la Intendencia. Estamos hablando del suelo rural. No todos tienen acceso a internet; de ahí la necesidad de comunicar a los habitantes destinatarios del propósito de la audiencia.

Se intentó impedir que leyéramos nuestras preguntas y opiniones. Tuvimos que invocar nuestro derecho a participar en la audiencia pública.

El espíritu de transparencia en la información y de permitir la participación está puesto de manifiesto. Todas las voces de los presentes debieron ser escuchadas. Aún esperamos las respuestas por parte de la Intendencia a las preguntas planteadas. Está claro que responder en la audiencia también hubiera informado a los presentes.

En dicha nota manifestamos dos preocupaciones. La primera es relativa al contenido y procedimiento de la confección del plan, que desconoce la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. No voy a extenderme en esto. Ustedes tienen el documento, así como el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la Intendencia, la Dinama y la Dinot.

La segunda preocupación tiene que ver con las acciones concretas del gobierno departamental en el ámbito rural, que no están siendo consideradas en el plan Ruralidades Canarias y, además, las contradicen. Como ejemplo de ello, hablaremos de la instalación del enterradero de residuos sólidos en forma de relleno sanitario, a orillas del arroyo Solís Chico.

En el plan de ordenamiento territorial para suelo rural, no se menciona la gestión integral de residuos ni su relación con la ley nacional de residuos, del año 2017, ni con el actual llamado a licitación para la instalación de un basurero departamental. Como ejemplo de una actividad no específica del suelo rural, que está en este plan, carece de regulación y, en cambio, regula estrictamente aquellas actividades de características rurales, con buffers de cultivos, tipos de actividades permitidas en zonas determinadas prohibidas en otras-, formas de manejo, registros y restricciones a las actividades agropecuarias, zonas preferenciales para forestación, etcétera.

Llama poderosamente la atención que, precisamente, las actividades y equipamientos más ajenos a la categoría de suelo rural, típicamente industriales, urbanas o suburbanas, sean las menos controladas por el Plan de Ordenamiento Territorial Rural.

Si las actividades no características del suelo rural se pueden instalar en cualquier lugar, ¿qué sentido tiene este Plan, salvo que quieran liberalizar el suelo rural para todo ello?

Es preocupante el artículo 79 de este Plan, que es un cheque en blanco, ya que refiere a todo lo no previsto, como un salvoconducto a su omisión, que manifiesta que será regulado por el intendente de turno, no por el gobierno departamental. Esto da lugar a la discrecionalidad en la toma de decisiones, sin tener que pasar por la anuencia de la Junta Departamental. Señalamos esto en el escrito que enviamos.

Además, permite actividades que contradicen el informe ambiental estratégico, instrumento ya aprobado por el Gobierno departamental. Este es el ejemplo del basurero que se remite, que permite actividades altamente nocivas que no están zonificadas, sin localización concreta, produciendo un gran impacto territorial y ambiental. Este Plan exonera de la participación ciudadana, de la planificación adecuada de estas actividades, al no ser desarrolladas a través de los instrumentos de planeamiento territorial, como exige la ley.

Esto no nos da las garantías ambientales necesarias que se logran a través de una evaluación ambiental estratégica, que identifican los potenciales efectos ambientales que podrían derivarse de la aplicación de un instrumento de ordenamiento territorial. En este caso, se debió enmarcar en las directrices departamentales que establecen en su Capítulo III, Directriz 1, inciso D), identificar y promover estrategias sustentables para la gestión de los distintos residuos sólidos lo menciona o en el propio Plan de Ruralidades Canarias, que es un simple título. La instalación de una planta de gestión de residuos sólidos, modelo, para todo el departamento de Canelones es motivo suficiente para ser parte fundamental de este Plan y de su informe ambiental estratégico. No lo es.

Se llamó a licitación para la construcción de un sitio de disposición final de residuos, planta de recepción, clasificación, reciclaje de los residuos y valorización de lo reciclado y del biogás en transformación a energía eléctrica. En su marco normativo, mencionado en el pliego de la licitación, no está incluida la Ley Nº 18.308, de Ordenamiento Territorial. Eso nos sorprendió. En el Plan de Ordenamiento Rural, aparece solo a modo de título, sin un contenido. No se hace referencia al llamado a la licitación al mismo tiempo, se estaba

redactando la licitación y el Plan de Ordenamiento Territorial ni se mencionan los estudios previos que debieron hacerse para su localización planteada.

En la presentación se observa la microrregión 4, el Plan Sectorial Directriz de la Costo de Oro. Este plan se aprobó en diciembre de 2017; la licitación ya estaba en curso. Ese predio oscuro que ven es el que se estipuló en el Anexo III de la licitación, en la que se iban a seleccionar por parte de las empresas participantes de la licitación los predios que cumplieran con las condiciones de ese gran polígono.

Todos los análisis y diagnósticos objetivos que se refieren al territorio donde se encuentran los Padrones Nº 70843 y 70845 de la Zona Rural 7, donde se planea llevar a cabo el proyecto, son radicalmente opuestos a la instalación de un basurero de esta magnitud. Las virtudes de la cuenca del Solís Chico, se establecen en el informe ambiental estratégico del departamento de Canelones, instrumento de ordenamiento vigente. Dice así: Es una zona con índices de contaminación bajos. Desde este punto de vista, se podría considerar su potencialidad como reserva de agua, en particular el arroyo Solís Chico. En esa región se deberá establecer prioritariamente un uso de suelo de estrategias de conservación. A efectos de potenciar el concepto de la imprescindible protección de la disponibilidad del agua potable, se entiende de especial relevancia el uso del suelo en el entorno de la fuente del agua potable del departamento.

Esto figura en la página 46 y 47 del informe ambiental estratégico.

También se dice que el manejo integrado de los recursos hídricos de nuestro país que se ha legislado recientemente, implica llevar adelante compromisos departamentales y nacionales, a través de la gestión integrada del territorio, donde los recursos hídricos se considerarán fundamentales y declarados de interés social y prioritarios sobre otros intereses, por ejemplo, económicos. La modificación del artículo 47 de la Constitución, en el año 2004, establece que el abastecimiento del agua potable a la población es la principal prioridad de uso de los recursos hídricos; esto también figura en el artículo 8º de la Ley Nº 18.610, de Política Nacional de Aguas.

De ninguna manera, la Intendencia de Canelones puede contradecir sus supuestos de diagnóstico sobre la zona del arroyo Solís con sus características como zona de protección, aguas abajo en su desembocadura, establecidos en el Plan de Directrices de la Costa de Oro, con sus características de corredor biológico establecido en el informe ambiental estratégico-, con el espíritu del desarrollo sostenible en el planeamiento. Si en sus decretos aprobados y en vías de aprobación se reconoce la valía del recurso hídrico, como lo indica la Constitución y la planificación por cuencas recomienda-, no hay un curso de agua apartado de su cuenca ni de su zona de influencia.

No se menciona ni se analiza la localización de esta planta en este informe ambiental estratégico, ni en ningún instrumento de planeamiento aprobado, ni en las directrices departamentales que se revisaron y aprobaron en 2017, ni en el Plan Sectorial de la Costa de Oro que se aprobó en diciembre de 2017; en ninguno de ellos, se menciona la instalación de una planta de residuos sólidos urbanos de 500 toneladas por día.

Esto es la garantía de que se ponderaban todas las variables derivadas del impacto ambiental que genera y la determinación de cuál es la zona apropiada para su localización. Que se debe encontrar una solución para los residuos, no lo discute nadie. Es una cuestión de primer orden, como también lo es hacerlo de manera que se afecte lo menos posible al medioambiente, asegurando que los predios sacrificados en pos del bien común sean elegidos con criterios de minimizar daños de transparencia, de participación popular. En fin, que se hagan de acuerdo a derecho, ya que esta es una actividad que genera impacto negativo, que cambia la estructura del territorio, la estructura de la relación de las ciudades, que cambia jurídicamente el uso del suelo rural y afecta la propiedad de las personas y su vida. Es insoslayable para la implantación de este proyecto, que contaba con una planta de proceso industrial generadora de energía a partir de biogás, la determinación de un programa de actuación integrada previa para el cambio de suelo rural a potencialmente transformable.

En esta imagen que vemos ahora se observa que en las directrices de la Costa de Oro se determinaron zonas de uso de suelo potencialmente transformable. Esto se aprobó en diciembre de 2017. No entendemos por qué no se consideró el uso de suelo rural, que podía ser potencialmente transformable, donde se iba a implantar este proyecto que hace un año y medio tenían a estudio.

(Interrupción de la señora Representante Susana Pereyra)

——Todavía no se ha cambiado la característica de suelo. Sigue siendo suelo rural. La licitación ya está adjudicada. Ante la pregunta de una de las empresas que plantea la interrogante de si el predio que elegirían para la instalación de su proyecto no tenía la característica de potencialmente transformable, se respondió que sí la iba a tener. La Intendencia responde que la tiene o la tendrá. Este es el único momento de la licitación en que la Intendencia asume que debe hacerlo a través del planeamiento territorial. Contesta que se le otorgará la categoría de enclave suburbano industrial, a través de un plan de acción integrada, ni siquiera de un programa de acción integrada, que es la denominación correcta. Este es el único punto de la licitación en que se menciona el planeamiento. Eso es lo que estamos resaltando. No entendemos cómo no hubo comunicación entre la oficina de planeamiento de la Intendencia, que estaba desarrollando todos estos instrumentos de planeamiento territorial y desarrollo sostenible, y la Dirección de Gestión Ambiental que, simultáneamente, redactaba los pliegos y el proceso de la licitación. Es como si fueran dos territorios distintos, dos Intendencias diferentes, dos grupos de habitantes distintos. Eso es lo que reclamamos.

En la Ley Nº 18.308 esta planta es una infraestructura, un servicio público, una transformación. Tiene como propósito un impacto estructurante y materializa una actuación sustantiva de estrategia ambiental explícita. Su concreción supone inequívocamente una transformación estructural del modelo territorial y del sistema de las ciudades ya que los residuos de todo Canelones se van a llevar ahí-, por lo que debe estar establecida en forma específica, en una ubicación geográfica concreta, en un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de cobertura departamental total.

Sabemos la confusión que existe entre una evaluación ambiental estratégica y un estudio de impacto ambiental. Estos temas se confunden mucho, no solo acá en Uruguay, en donde no está legislada la evaluación ambiental estratégica, ni en su naturaleza, ni en qué momento hay que aplicarla, ni cómo se debe aplicar. La evaluación ambiental estratégica es definida por Félix Acaro como un procedimiento administrativo que acompaña a la planificación realizada mediante políticas públicas, planes generales o sectoriales y programa públicos, en virtud de la cual se valoran los eventuales efectos de la ejecución de ese plan sobre el ambiente, sobre la calidad de vida, que se traducen en los criterios de decisión de las variables naturales, de los ecosistemas relevantes y, parte, en el equilibrio ecológico y la calidad de vida.

Es decir que la evaluación ambiental estratégica se hace mientras se está planificando. Lo que evalúa es cómo impacta ese instrumento de planificación, en el que se están tomando decisiones de actuación sobre la vida de las personas que viven en el territorio. Por eso, la evaluación ambiental estratégica siempre tiene que acompañar un instrumento de planeamiento territorial.

Se diferencia con el estudio de impacto ambiental; esta es una confusión muy habitual. El estudio de impacto ambiental acompaña un proyecto específico en una localización específica por una empresa. La Dinama presenta un estudio de impacto ambiental de su proyecto sobre este territorio. Temporalmente, son distintos. La evaluación ambiental estratégica se hace en el momento de planificar. El estudio de impacto ambiental lo hace la empresa o el organismo que esté presentando un proyecto. O sea que es posterior a la acción. Pero suelen confundirse y uno no es sustituto del otro, que es lo que la Intendencia de Canelones nos contesta en todos los pedidos de información. Nos dice que será evaluado por la Dinama, que se le dará la evaluación y el estudio concreto, cuando se presente la empresa ganadora, con su predio seleccionado a solicitar la viabilidad ambiental estratégica y la aprobación ambiental previa. Temporalmente, son dos cosas distintas. Nosotros no estamos hablando de lo que la Dinama debe realizar de acuerdo con sus prerrogativas, sino que estamos diciendo que lo que no pasó es la planificación territorial por parte de la Intendencia de Canelones, al determinar ese gran polígono donde las empresas iban a pescar, como en una pecera, en un predio de 90 o 100 hectáreas, que era lo que se pedía para este proyecto.

En definitiva, lo que se debió hacer es la instalación de la planta de residuos de 500 toneladas diarias de Canelones. Quizás, en el futuro del área metropolitana debió ser una pieza clave y estructural de la evaluación ambiental estratégica aprobada por el departamento. Se debió planificar la ubicación precisa para categorizar el suelo y darle atributos de potencialmente transformable, dentro de la evaluación ambiental estratégica.

Finalmente, para la implantación de la planta en su propio predio, se debió haber hecho un programa de acción integrada, ya que modifica físicamente el territorio, pero también como evoluciona en un proceso industrial se transforma en la naturaleza jurídica del suelo.

Este programa de acción integrada deberá cumplir con los procedimientos establecidos por la ley para hacer y dar las garantías ambientales y territoriales, a través de la participación de la población y la democratización de los estudios.

El arquitecto Fleitas, en su comparecencia a la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, dijo que la Ley Nº 18.719, que modifica la Ley de Ordenamiento Territorial, permite la instalación de un basurero en el suelo rural. Estamos de acuerdo; lo permite. Pero se fijan en el asunto genérico de si el suelo es o no rural y no en el punto de la discrepancia que nosotros estamos planteando. No hay una nebulosa. No hay duda sobre lo que planteamos. Acá no se acató el mandato de la Ley de Ordenamiento Territorial, que en realidad regula lo que plantea el artículo 47 de la Constitución. Nuestra discrepancia es en cuanto a lo que no se planificó: no se evaluó su impacto, no se transformó el suelo jurídicamente; se estaba considerando implantar una planta de energía eléctrica. La discrepancia es no haberlo incluido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Ruralidades Canarias, que está en proceso de aprobación.

Sabemos que son los gobiernos departamentales los que tienen la competencia para definir el uso del suelo rural, pero no de forma discrecional, como ocurrió en Cañada Honda, en Colonia Nicolich. ¿Por qué no se incluyó en el Plan de Ordenamiento de la Costa de Oro si todo el territorio era parte de la zona microrregión 4? Podría haber caracterizado el uso del suelo potencialmente transformable, como lo hizo en otros padrones. No solo eso, sino que no toma en cuenta lo establecido ambientalmente por el plan de la Costa de Oro. Nos preguntamos si la Dirección de Planeamiento y de la Intendencia estaba al tanto de la licitación y viceversa.

Se dice con desenfado que existen instrumentos previos a la zona. Lo que no se dice es que son contradictorios al Anexo III, de localización de la planta, de esta licitación.

Discrepamos con que el futuro de este basurero sea dejado en la competencia de la Dinama y en la validación de la viabilidad ambiental de localización. Reclamamos que sea competencia de la oficina de planeamiento de la Intendencia de Canelones, que debió asesorar en el proceso de determinación de localización de este emprendimiento desde el punto de vista territorial. La Dinama ya respondió que no asesoró en este aspecto a la Intendencia, según un pedido de información pública que nosotros realizamos. Lo hizo en el marco de un convenio de cooperación y financiación de la ONU para un proyecto piloto de asistencia técnica para la mejora de la gestión integral de residuos a las Intendencias de Rivera y Canelones. Se contrató personal especializado para determinar el desarrollo de especificaciones técnicas para los llamados de licitación, no en términos de planeamiento territorial.

En cuanto al grupo de vecinos que ingresó un recurso administrativo a la Intendencia de Canelones para suspender el proceso de la licitación y su resultado, alegamos que la manifiesta ilegalidad de todo este proceso invalida el resultado de la licitación.

El ingeniero Nario, en su presentación en la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, se refirió a que le darían categoría C, lo que incluye el informe ambiental y la participación pública en audiencias. Eso se va a evaluar con todos los recaudos debidos. La Intendencia de Canelones no debe renunciar a su responsabilidad de planificar, según la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y a delegar a la Dinama el control posterior de la adecuación del territorio de este emprendimiento. Los vecinos reclamamos que este acto de la licitación sea recusado e ilícito.

Por lo tanto, solicitamos que su resultado, que es el proyecto que se va a ingresar a la Dinama, no se considere para la viabilidad ambiental de localización.

SEÑOR AMARO (Marcelo).- Me gustaría que entendieran bien el tamaño del polígono: tiene cerca de 16 kilómetros por 7 kilómetros de altura. Además, hay incongruencias totales en el Anexo III, relativo a la localización. Por ejemplo, las empresas preguntaban cuál era el límite norte, si era el camino que está arriba, Paso Villar, o si era como estaba en la figura. La falta de transparencia, de claridad y de participación de la gente aproximadamente, la mitad de Montevideo urbano hizo que no tuviéramos idea de lo que estaba pasando. Si uno lee en Internet todos los planes territoriales de la Costa de Oro, que fueron simultáneos a todo el proceso de la licitación, advierte que en diciembre de 2016 largaron el tema, muy por arriba, de que iban a cambiar Cañada Grande a otro lugar, que sería de primer mundo, un modelo de referencia en Uruguay. Al mismo tiempo, ya se estaba poniendo las directrices de lo que iba a ser el Plan de Ordenamiento Territorial de la Costa de Oro, que afecta el límite norte de esa microrregión.

Entonces, se siguió trabajando en el plan de la Costa de Oro.

El 6 de diciembre de 2017 la Junta lo aprobó. Obviamente, antes, en noviembre o diciembre, ya estaba preparado. Es más: un año antes, en 2016, ya estaban las directrices perfectamente marcadas. Allí se incluía el arroyo Solís Chico como una zona no de reserva de agua, pero sí de protección. También había otros elementos dentro del polígono de protección.

El 20 de abril de 2017 la Junta aprobó el pliego donde estaba ese polígono. No fue público; nadie que no fuera un edil o estuviera vinculado se podía enterar de esto. Como comprenderán, los vecinos no estamos entrando en internet a cada rato para ver las licitaciones.

En junio de 2017 fue el lanzamiento. Era una licitación internacional y podían presentarse hasta setiembre de 2017. Me imagino que para recorrer todos estos campos, "pescar" un padrón, discutir con los dueños y, después de tenerlo, estudiarlo y presentar una oferta dentro de ese padrón, ese era muy poco tiempo.

Lo cierto es que las empresas pidieron ampliaciones. El 28 de noviembre de 2017 se abrieron los sobres. Se presentaron tres empresas.

El 6 de diciembre se aprobó el plan de la Costa de Oro, que no incluye esto.

Por lo tanto, como vecinos pensamos que entre el área de gestión ambiental de la Intendencia y el director de ordenamiento territorial de la Intendencia indudablemente no hubo ninguna comunicación; como decía Noel: vivían en dos mundos paralelos. Debemos tener en cuenta que se hablaba de una planta de clasificación de residuos finalmente, supimos que no se va a hacer-, del relleno sanitario con el tratamiento de los lixiviados y del tratamiento del biogás para generar energía, para lo cual, como dijo Noel, debió haber cumplido con otro tipo de caracterizaciones del suelo y demás.

A nuestro entender, aquí hay una falta total de transparencia. No tuvimos conocimiento de nada. Hasta el día de hoy, públicamente no hay ninguna información sobre el proyecto en sí. Como vecinos supimos que se iban a utilizar esos padrones, que están sobre el arroyo Solís Chico. Nos sorprende mucho que habiendo otros lugares en el departamento, se elija este

Nunca nos enteramos de si se habían hecho trabajos preliminares, evaluaciones ambientales estratégicas o estudios. Solamente conocemos lo que estamos viendo ahora, que fue lo que presentó la Intendencia.

La primera aparición pública hablando del basurero fue el 26 de julio de 2017. En un desayuno de inversores en el Aeropuerto, el Intendente planteó este cuadro y habló de los buffers de exclusión que tuvo la licitación.

Dichos buffers de exclusión están marcados en la imagen, así como el padrón en cuestión. El polígono está marcado en negro; es la línea que está arriba. Se utilizaron criterios internacionales, pero no se respetan en la licitación y, menos, en estos padrones. Un ejemplo de esto es la exclusión con respecto a los cursos y tomas de agua: la cantidad de variables geológicas e hidrológicas que inciden en el comportamiento de estos acuíferos es diferente en toda la zona del polígono.

Entonces, ¿no debió hacer la intendencia un estudio ambiental estratégico? Sabemos que sería impracticable hacerlo para todo el polígono de localización, pero nos preguntamos si no será errada la decisión de esta licitación en cuanto a que las empresas adquieran los predios dentro de esta área seleccionada del polígono. Creemos que es totalmente errónea la decisión de efectuar la licitación de esa manera. Además, no es transparente y en absoluto participativa del departamento, de organismos como OSE, UTE y la Universidad y, ni qué hablar, de los vecinos.

También surge en el proceso licitatorio la interrogante respecto a si el padrón seleccionado cuenta o contará con la autorización del uso del suelo. Estamos hablando de 110 kilómetros cuadrados que no se definieron como potencialmente transformables en ningún instrumento territorial, debido a su claro futuro industrial. Aparentemente, se procesaría biogás, transformándolo en energía. Ese es un proceso industrial. Por tanto, debió tener la consideración de estar en un predio rural, con categoría transformable.

Los criterios de exclusión son: 4 kilómetros de un centro poblado, 3 kilómetros de una escuela pública y 5 kilómetros de una toma de agua. En esta imagen vemos la toma de agua potable de Soca; en color blanco,

figuran los padrones en cuestión. Obviamente, al adjudicar la licitación nadie tuvo en cuenta que en Soca existía esta toma de agua, y que el buffer de exclusión corta más que al medio los padrones referidos. Esta cuestión tampoco está en el plano que les marcamos antes con los círculos rojos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Les pedimos que redondeen su exposición porque también tenemos algunas preguntas para hacerles.

SEÑOR AMARO (Marcelo).- Los ediles viajaron a Candiota, en Brasil. Supuestamente, aquí se va a instalar la misma empresa que esta allá.

En la imagen pueden ver el relleno sanitario. Como podemos apreciar, el relleno sanitario no es algo inocuo. Además, debemos tener en cuenta que el padrón está sobre el arroyo Solís Chico. No está cerca; está sobre el arroyo.

La empresa adjudicada es Aborgama. El relleno sanitario de Las Rosas, en Maldonado, es realizado por la misma empresa. Esta foto es de 1998, del momento en que surgía. La foto siguiente muestra lo que es hoy Aborgama.

Marisol Mallo, de la Dinama, nos comentó que ya pasaron…

(Diálogos)

——El emprendimiento de Las Rosas, en Maldonado, ya cumplió su ciclo. A pesar de eso, la concesión fue extendida.

Quiero aclarar que la imagen que vimos recién no es una piscina de lixiviados hecha por gusto. Allí está el decantamiento de las lluvias en exceso. Ustedes ven que está tapando, pero no se puede tapar siempre.

A lo que vamos es que sobre un arroyo no puede haber errores, no pueden pasar cosas más allá de las planificadas. Lo de Las Rosas habla de que muchas veces no dan los tiempos para hacer todo lo que se planea.

Un relleno sanitario tiene tres barreras; están en el dibujo.

La primera es que hay que clasificar antes. Lo cierto es que la Intendencia no clasifica. En la licitación original estaba que clasificaba, pero la que sale ahora es sin clasificación previa o en la planta. O sea que esa barrera que hace que entren menos desechos de distintos tipos, no la vamos a tener.

La segunda es la impermeabilización. Suponemos que Dinama y la empresa la van a hacer. No nos vamos a meter en eso, porque no nos corresponde. Suponemos que eso se va a hacer y lo van a controlar; esperemos que sea así.

La tercera barrera es el sitio de disposición, o sea, el lugar elegido para el relleno sanitario que estoy empezando a hacer. Obviamente, entendemos que este no es el lugar adecuado para eso.

SEÑORA PRESIDENTA.- Ya ha llegado la otra delegación que vamos a recibir en el día de hoy.

Como no tenemos mucho tiempo, le vamos a dar la palabra a los diputados para hagan preguntas y ustedes las respondan.

SEÑOR AMARO (Marcelo).- Si me permite, antes quiero mostrarles una imagen.

En esa foto ven la reserva de OSE sobre el arroyo Solís Chico. Hay un decreto firmado por el presidente en ejercicio en ese momento, el contador Danilo Astori. Allí figura el lugar exacto en el que iría la represa y la reserva. No importa si hacen una represa o toman el agua para llevarla a la Laguna del Cisne. Lo importante es que la reserva existe.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Los escuché atentamente y en reiteradas oportunidades ustedes plantearon que la Intendencia no estuvo presente en estas decisiones y que sí estuvieron la Dinama y el Ministerio. ¿Qué certeza tienen al respecto?

SEÑORA GOTARI (Noel).- Nosotros hicimos varias consultas y pedidos de información pública preguntando cuáles eran los estudios preliminares que menciona el anexo 3, que llevaron a determinar los criterios de exclusión para la elección de los predios y que llevaron a la determinación del polígono de 110 kilómetros. Lo respuesta que se nos da es ese plano de buffers. No hay estudios de planeamiento territorial. Reitero: no nos contestan; lo que nos muestran es eso.

Cuando consultamos a la Dinama, nos dijeron que ellos no habían participado en una consulta de planificación territorial; sí brindaron asistencia en cuanto a la determinación de las características técnicas.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿A quien pertenecen los padrones N° 70843 y 70845?

SEÑORA GORTARI (Noel).- Pertenecen a la familia Platero.

SEÑOR FORMOSO (Roberto).- Ya tenemos un Pantanoso y un Miguelete y ya tuvimos un arroyo Carrasco.

Hoy en día, tener un basurero al lado de un curso de agua que, a su vez, es la reserva de agua de potable de OSE, no parece de sentido común.

Canelones tiene 550.000 hectáreas; debe haber otros lugares donde poner un basurero. En la costa de dos arroyos, no corresponde instalarlo. No puede instalarse en la costa del Solís Chico, del Santa Lucía ni de ningún arroyo. Eso es algo de sentido común; no tiene que ver con argumentos técnicos ni jurídicos. Simplemente, en la costa de ningún arroyo del país se deberían instalar basureros.

SEÑOR SEDELMAYR (Uwe).- Agradezco que nos hayan recibido.

Este tema es por demás importante. La presentación que tenemos es mucho más larga; hay mucha más información. Nos quedan cosas por decir, pero no hay tiempo.

Debemos tener en cuenta que nos jugamos la calidad del agua del departamento de los próximos ochenta o cien años y que este es el único curso de agua que está prácticamente intacto

Creo que tendríamos que volver aquí para poder terminar la presentación y brindarles toda la información que tenemos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Ustedes entenderán que el tiempo que tenemos es acotado. Estamos analizando muchos temas; algunos tienen que ver con el medio ambiente.

Por lo tanto, les pedimos que nos dejen el material que han traído para que nos sirva como insumo en el momento en que recibamos a las autoridades y les preguntemos sobre este tema

Obviamente, nosotros les vamos a dar una respuesta a su planteo; así que nos mantendremos en contacto.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Sugiero que le remitamos a nuestros invitados la versión taquigráfica de esta sesión para que la analicen y vean qué información les faltó proporcionarnos

A esta Comisión le importan mucho los temas relacionados con el medio ambiente y demás. Además, les comento que mucho de lo que plantearon nos afecta porque vivimos esa situación desde adentro: yo vivo en la zona.

Entonces, hago esa sugerencia. Siempre es importante escuchar la opinión de los vecinos. A lo mejor, consideran que les faltó darnos información importante y necesitan concurrir nuevamente.

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Nuestros invitados han realizado un gran trabajo durante mucho tiempo. Esta es una organización de vecinos que ha trabajado con mucha seriedad y fundamento. Inclusive, son asesorados por profesores grado 5 de la Universidad de la República. Realmente, tienen mucha información. Creo que nada resta y que lo que abunda no daña. Así que pienso que perfectamente pueden quedar comprometidos a que todos los miembros de la Comisión tengan la abundante información que ellos disponen. Me parece que eso es bien relevante. Es mucha información y, además, puedo dar fue de que toda es muy importante.

Aprovecho la oportunidad para dejar constancia en la versión taquigráfica de mi agradecimiento a la señora presidenta por su buena disposición. Rápidamente, trabajó para poder recibir a esta delegación antes de que terminara setiembre dada la urgencia que le trasmitimos por el tema. De manera muy ejecutiva resolvió el asunto, así que le agradezco.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quiero aclarar que no desechamos la idea de ir al lugar.

A veces, solo con ver los power point no podemos formar opinión, por lo que es conveniente visitar el lugar. Así que vamos a tratar de ir. También tenemos en carpeta otra visita a Canelones; a lo mejor podemos ir a los dos lugares el mismo día.

SEÑOR AMARO (Marcelo).- Por último, quiero mostrarles una imagen.

Aquí vemos la ruta 8, a la altura del peaje de Soca, al norte. El campo es arriba del arroyo Solís Chico. Lo verde que se ve atrás es un monte nativo. O sea que esto afectaría hasta el paisaje. Y terminamos como en Las Rosas; precisamente, aquí ven la foto de Las Rosas. Se puede apreciar la altura que esto tendría, así que afectaría el paisaje. Aclaro que esto está metros a 700 metros de la ruta 8 en línea recta; de la entrada son 1,6 kilómetros.

SEÑOR PÉREZ (Darío).- ¿Qué plazos hay con respecto a esto?

SEÑORA GORTARI (Noel).- Actualmente, el expediente está en el Tribunal de Cuentas porque este gasto no estaba incluido en el presupuesto quinquenal. O sea que la adjudicación que firmó el intendente Orsi está supeditada a la decisión del Tribunal de Cuentas y a la aprobación de la solicitud de viabilidad ambiental de localización y la aprobación ambiental previa de la Dinama.

El plazo que constaba en la licitación era de 30 días. Después de la adjudicación, para firmar el contrato, la empresa debía presentar toda su documentación, incluidas las solicitudes ambientales a la Dinama.

El plazo se ha diluido porque no hay una adjudicación formal. Además, apareció lo del Tribunal de Cuentas. O sea que nosotros con certeza no lo sabemos. Sí sabemos que existe una promesa de parte de la Dinama de que en el momento en que el proyecto entre para ser evaluado, nos lo van a comunicar. Y tenemos la promesa del ingeniero Nario de que esto lo va a categorizar "C", lo que permite la participación en audiencias. Es decir: se pone de manifiesto y permite la audiencia pública.

Esto es cuanto conocemos con respecto a los plazos.

Por otra parte, aclaro que con mucho gusto les enviaremos el material solicitado.

SEÑORA PRESIDENTA.- La Comisión les agradece su presencia.

(Se retira de sala la delegación de vecinos de Solís Chico)

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Como ustedes sabrán, este tema que tiene que ver con Canelones me preocupa de manera particular. Es un tema en el cual hemos trabajado y es bastante complejo. Asumo que requiere una solución que no es de fácil abordaje, porque nosotros tenemos un problema muy grande en Canelones, con el actual basurero que está en Cañada Grande, cerca de Pando, que ha contaminado todo el arroyo Pando y se ha excedido por veinte años en el tiempo en que se iba a utilizar ese vertedero. ¿Qué quiero decir con esto? Que con la cantidad de residuos que se generan, no solo en Montevideo, sino en el área metropolitana, es necesario encontrar una solución. En algún lugar va a haber un basurero con determinadas características o condiciones. No desconozco que el problema hay que resolverlo. Ahora viene la otra parte del problema.

El tema puntual refiere a la ubicación de este basurero. Quizás no tan lejos de ahí hay lugares donde se podría instalar. En el plan de desarrollo rural que presentó la Intendencia de Canelones, que popularmente es conocido como "ruralidades canarias", no figura esto; es muy buen plan. Para empezar es un plan que no existía, primera cosa buena. Tiene partes discutibles, como todo, inclusive, el artículo 79 que señalaron, pero nos da un marco. Todavía no se ha votado en la Junta.

Yo he hablado personalmente con el intendente sobre este tema, pero hasta no tener resolución de Dinama no va a hablar con los vecinos. La Dinama va a hacer un informe sobre algo que en realidad es ilegal y ni siquiera respeta la Constitución, ya que no se han cumplido con los pasos necesarios, tal como han señalado los vecinos. Aquí estamos ante un conflicto, que ellos señalaron a la pasada. Me refiero a Paso Hondo; los dos temas de Canelones. Acá hay un problema.

Yo apelo a la Comisión y al trabajo de facilitadora para poder destrabar un poco esto. Creo que apostando al diálogo, hablando con la Intendencia y con los vecinos podemos llegar a alguna solución. No desconozco que esto tiene que tener una solución, pero tampoco podemos dejar de tener un lugar para disponer los residuos. Algo hay que hacer. Esto es complicado. Como se dice acá siempre se ha pensado en el arroyo Solís como la alternativa a la laguna que hoy abastece de agua a toda la Ciudad de la Costa, que ha estado muy amenazada por cuestiones de contaminación. Esta reserva siempre ha sido señalada por OSE como la posible alternativa en caso de una crisis.

El tema es delicado. Muchas gracias por la disposición a escucharme.

SEÑORA PRESIDENTA.- Discutiremos este tema y trataremos de articular alguna acción.

Gracias.

(Se retira de sala el señor diputado Adrián Peña)

(Ingresan a sala al presidente y vicepresidente de la Agencia Nacional de Vivienda)

——La Comisión da la bienvenida al presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, arquitecto Francisco Beltrame y al vicepresidente, economista Claudio Fernández.

Quiero hacer un planteamiento.

En la sesión pasada se me encomendó por unanimidad que hiciera acciones ante la Agencia Nacional de Viviendas por el complejo "El Cortijo".

Así fue que yo le pedí una audiencia al presidente y me presenté en la Agencia Nacional de Vivienda. Tanto el presidente como el vicepresidente me plantearon concurrir a esta Comisión para dar respuesta, lo que me pareció fundamental como forma de ahondar en el tema y ver en qué situación está el complejo, porque los vecinos hicieron algunos planteamientos, y no todos interpretamos igual la forma en que ha venido trabajando la Agencia.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Muchas gracias por la oportunidad. Trataremos de ser lo más didácticos posibles con respecto a esta situación.

Traje algunos videos para respaldar mis dichos y ubicar algunas de las situaciones, a fin de que todos tengan conocimiento de qué se trata.

En primer lugar, la situación originada en el complejo "El Cortijo", en el departamento de Maldonado, deriva del quiebre de la empresa Nelori S.A., más conocida y recordada por su propietario, Benencio.

Esta obra se concretó mediante un crédito del BHU a dicho promotor privado. Por lo tanto, las distintas unidades están hipotecadas a nombre de la empresa, siendo actualmente acreedora la ANV en carácter fiduciario de los fideicomisos 7, 10 y 11 como parte de la cartera comercial.

Con todas las unidades de viviendas involucradas se vienen realizando las acciones correspondientes al menos desde el año 2015, estamos hablando de hace tres años-, existiendo expedientes que así lo acreditan. Del universo de ochenta y cuatro garantías que administra la ANV, treinta y nueve casos ya han regularizado su situación. Aclaro lo de ochenta y cuatro y lo de treinta y nueve, porque hay otras unidades que no corresponden al patrimonio fiduciario de la ANV, sino que quedaron en poder del Banco Hipotecario, o bien pueden haber cancelado el cien por ciento de las obligaciones y, por tanto, no hay gestión para realizar por parte de la Agencia Nacional de Vivienda.

De esos treinta y nueve que ya han regularizado su situación, a cuarenta y cinco viviendas les resta completar las acciones. Básicamente podemos hablar de dos tipos de situaciones. En primer lugar, están quienes son ocupantes de las cuarenta y cinco viviendas, cuyo titular sigue siendo Nelori S.A. y no poseen promesa inscripta. La única solución existente en el marco legal vigente es realizar el remate, pudiendo así recuperar el crédito, posibilitando también sanear la situación de titularidad del bien. La ANV no puede, sin recurrir al remate, resolver la situación de titularidad ni regularizar a familia alguna, ya que el propietario es Nelori S.A.

Este grupo lo integran veintiocho unidades, adeudando en promedio más de 200 cuotas, llegando en algunos casos a 228 cuotas de atraso, es decir, diecinueve años sin pagar una cuota. O sea, que el presente siglo no conoce pago por estas viviendas.

En segundo término, están quienes poseen compromiso de compraventa firmado con el promotor inscripto en el Registro antes del embargo realizado a la empresa. En este caso, la solución planteada es regularizar la deuda ya que es legalmente posible también sanear la titularidad, sin la necesidad del remate previo. Al día de hoy resta regularizar diecisiete familias que se encuentran con esta posibilidad.

Quiero aclarar dos o tres puntos que me parecen importantes, porque leí la versión taquigráfica de la sesión pasada y hay dos temas que para mi gusto son sustanciales y en dicha oportunidad no se manejaron. ¿De qué viviendas estamos hablando? ¿De qué valores estamos hablando y cuáles son las situaciones de morosidad?

Los valores de tasación de estas viviendas son de US$ 70.000, US$ 85.000 y US$ 100.000, según la vivienda de que se trate, ya que tienen diferente cantidad de dormitorios y habitaciones.

En su momento, la estructura del negocio era que el promotor vendiera, novara y que la deuda restante quedara a descontar del crédito hipotecario que había recibido la empresa.

Nosotros procedimos a realizar el primero de estos remates en el mes de julio. Se trata de una vivienda que, según nuestra gente, tenía un valor de tasación de US$ 105.000. Cuando se remata se aprieta para que la gente no pueda entrar y termina rematándose en $ 565.365. Para hacerlo en la misma moneda, el valor de tasación era de $ 3.325.650. Este valor de $ 565.365 es el 75% del valor que da la cédula catastral, y como verán es un precio vil.

Frente a esto, la Agencia Nacional de Vivienda, optó por definir por unanimidad de su Directorio la aplicación del derecho de preferencia, del derecho de defensa del crédito, que es lo que en definitiva aplicamos. Ese derecho no da para ir a cualquier precio; se trata de defender el crédito que es la inversión del conjunto de la sociedad, puesto para construir esta vivienda.

En realidad, el valor con el cual se va a defender el precio en el remate tiene dos condicionantes: el 90% del valor de tasación de los propios servicios o hasta dos veces el valor catastral. El menor de estos valores es el que debe aplicarse, y esa fue la decisión que adoptó el Directorio y que aplicó en la instancia del remate realizado en el mes de agosto.

Nosotros tenemos previsto un remate para este viernes. Si los señores diputados están interesados, los invito a que concurran a los efectos de ver de qué forma se desarrolla.

El remate que está planteado es de una de esas personas que no son ocupantes, sino que tiene un compromiso inscripto pero no ha ido a regularizar. Esa persona está en condiciones de presentarse y regularizar su deuda, como el grueso de las personas que tienen un título cierto para poder estar acreditando ahí.

Recordemos que todos los que no tienen compromiso inscripto están en una situación totalmente irregular: son ocupantes.

(Interrupción del señor representante Darío Pérez)

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Exacto. El problema es que en estas cosas siempre se dan cruces de situaciones y de posibilidades. Hasta donde tenemos entendido esto tómenlo con pinzas a la cotitular de esta vivienda le sirve el remate como solución. ¿Por qué? Porque su copropietario de derecho se fue del país; no sabe si está en Estados Unidos, en Europa o dónde. Por lo tanto, regularizar implica generar para adelante un vínculo con una vivienda, con otra persona, de la cual no tiene noticias. El universo es complejo. Por eso me

parece importante dar estas informaciones. La vivienda que se remató ahora, en el mes de agosto, salió por US$ 58.000 y algo. Disculpen el entrevero de monedas. Este es el doble del valor catastral; no recuerdo cuánto era el valor máximo de nuestra tasación. Pero en este remate de agosto se suscitaron nuevos hechos, que llevaron a la Agencia Nacional de Vivienda a realizar una denuncia penal. ¿Por qué? Porque acá hubo un tinglado muy bien armado, generando situaciones que fueron, luego, difundidas por las redes, que enturbian claramente el panorama de lo que ahí sucedió. Seguramente ustedes, que han estado aquí con la gente que vino, podrán reconocer en las imágenes a las personas; de algunas conocemos los nombres, de otras, no.

(Diálogos)

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Si es esto y no me equivoco, hay gente que debe 220 cuotas y pico, 193 cuotas, 206 cuotas. ¿Nunca se presentó esta gente a negociar? Pregunto esto, porque no es la visión que nos dejaron los vecinos que estuvieron la semana pasada. Entonces, cuando llega este tipo de información, uno tiene que profundizar.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Los remates que comenzamos son sobre aquellos que deben más de 200 cuotas, dentro de lo cual tenemos distintos universos, y en la información que a ustedes les suministraron hay bastante entrevero. Por ejemplo, hay una nota que se presenta, donde la gerenta dice que mientras que no se resuelva el recurso, puede no pagar. Es el caso de la señora Sonia Pereira* si mal no recuerdo-, que había presentado un recurso y venía pagando muy bien. Lo que pasa es que en un momento determinado, no quedaba claro a nombre de quién estaba pagando. Porque acá las escrituras van a terminar siendo judiciales, el juez las va a tener que autorizar, eso es claro, en todos los casos. Lo que pasa es que va a haber algunas que van a ser más sencillas y otras no tanto. Las que tenían compromiso inscripto con Nelori y precio integrado y reconocido ante la Agencia Nacional de Vivienda están en una situación, porque en la Agencia, en la medida en que pagan, el gravamen se elimina y es más fácil la escritura de aquellos que pueden estar pagando, pero un día no van a tener la escritura así nomás, porque no tienen un justo título con el cual entraron y los pagos que pueden hacer en la Agencia Nacional de Vivienda son a nombre del titular, Nelori sociedad anónima, a los cuales tampoco les podemos aplicar la política de recupero de la Agencia porque no son titulares con justo título para poder hacerlo.

Entonces, eso básicamente da la respuesta. De hecho, como expresamos al principio, hay una cantidad de vecinos que están hoy en situación regular de un universo que tenía sus dificultades en su momento.

Les voy a leer la denuncia penal, para que estén al tanto de lo que estamos hablando. Dice así: "1. En el día lunes 13 de agosto pasado en la Sede de la ANV de Maldonado se llevó a cabo remate extrajudicial la vivienda Padrón N° 20.886 unidad 014 ubicada en el Complejo 'E1 Cortijo V', de acuerdo con las potestades atribuidas legalmente a la Institución conforme a lo establecido en su Carta Orgánica, Ley N° 18.125.-

2. El acto se encontraba fijado para las 15:00 horas; designada como martillera la Sra. Analía Viera y como Escribana actuante la Esc. Elicenda Cabrera.-

3. Fue designado por la Institución para la defensa del crédito, el Gerente de División Sucursales, Sr. Jorge Queiroz, designado por Resolución de Gerencia General n° 0110/2018 de fecha 7 de agosto de 2018 (cuya copia se agrega), estando autorizado el mismo a pujar hasta el límite predeterminado por la Superioridad […]", que es el que determina la ley.

Continúo leyendo: "4. Una vez comenzada la subasta, y a participar de la puja el representante de la ANV, se acercaron personas al Sr. Queiroz en tono agresivo, en términos injuriosos y a manifestar amenazas para que desistiera de ofertar. Esta situación se dio en forma constante durante toda la subasta y mientras se mantuvo la puja, en un lapso que se puede estimar en 45 minutos, con amenazas y descalificaciones constantes proferidas al funcionario.-

5. Asimismo, en forma simultánea, también durante el acto de remate, la funcionaria de la ANV Dahiana Díaz fue víctima de injurias y amenazas de similar calibre a los recibidos por Queiroz. Dicha funcionaria por tales motivos radicó denuncia en la Comisaría del Centro de Maldonado.-

6. Debe destacarse la agresividad para con los funcionarios citados, los cuales estaban cumpliendo su función y se vieron amenazados e injuriados, en términos tales como: 'hijo de puta'; 'ya sabemos dónde ubicarte', 'ya tenemos tu foto'; 'no remates'.-

7. Esta conducta constituye un menoscabo a la autoridad de los funcionarios a quienes mediante las ofensas ejecutadas se pretendió o trató de impedir que cumplieran sus funciones, lo cual resulta intolerable para un Estado de Derecho, siendo además que la Institución deberá continuar con los remates de las viviendas que no cumplan debidamente con los pagos que corresponden a sus créditos.-

8. Las personas que cometieron las agresiones se conoce que son vecinos del Complejo de viviendas de 'E1 Cortijo' pero no se tiene la identificación de los nombres de los mismos, no obstante los testigos que se proponen podrán, en su caso, identificarlos, teniendo a la vista las filmaciones que se adjuntan en calidad de prueba documental.-

9. Así también se advierte de la existencia de publicaciones injuriosas y arengadoras en la red social Facebook. La página en cuestión se llama Damnificados barrio El Cortijo. En esta se incita a los vecinos a boicotear las subastas públicas con informaciones erróneas acerca del accionar de la ANV. Esto ocasiona un gran daño en la imagen institucional y en la comunicación con la población. Dado que además de generar un manto de sospecha, económicamente repercute en la defensa de los créditos que es una de las funciones de nuestra institución. Este tipo de situación no debería pasar inadvertida por la justicia.-

10. La actuación de la ANV en este caso se realiza teniendo en cuenta la apariencia delictiva de los hechos narrados, los cuales deberán ser tipificados por el Sr. Fiscal. Y también en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 28 literal S de la Ley N° 19.462 (Estatuto del funcionario de ANV), según el cual es un derecho del funcionario la protección y defensa por parte de la Institución en caso que, como consecuencia del ejercicio regular y correcto de la función, sea objeto de amenaza, ataque, injuria o difamación".

Prueba testimonial: se ofrece como prueba testimonial la declaración de los siguientes funcionarios de la ANV que presenciaron los hechos denunciados, quienes podrán ser citados a declarar al domicilio constituido en autos. Son once funcionarios. También se ofrece como testigo a las siguientes personas: la escribana que estaba, la rematadora, los dos guardias policiales que estuvieron presentes, contratados al efecto y cuyos datos podrá proporcionar la Jefatura Departamental, el señor Daniel Lafferranderie, que se dedica a la actividad inmobiliaria en el departamento dice la dirección, etcétera, Punta del Este-, quien realizó ofertas al principio y luego se retiró del local.

Prueba documental: se ofrece en carácter de prueba documental copia de las resoluciones de gerencia, en fin, todos los elementos.

Petitorio del señor fiscal: solicito me tenga por presentado en la representación invocada y constituido el domicilio, que tenga presentada la denuncia de los hechos narrados con apariencia de delito y disponga el trámite correspondiente a los mismos, se tenga en cuenta la importancia del resultado de estas actuaciones, atento a la actividad que tiene que seguir desarrollando, en cumplimiento de sus cometidos, la ANV en el departamento.

Y después hay una ampliación con más videos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Estamos esperando que se solucionen los aspectos técnicos, porque para nosotros es muy importante ver el video que ustedes trajeron.

Quiero saber si entendí bien. De ochenta y cuatro familias que están en la Agencia Nacional de Vivienda, treinta y nueve ya regularizaron; quedan cuarenta y cinco. Las veintiocho restantes son las que hace diecinueve años que no pagan. Y diecisiete tienen la posibilidad de regularizar.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Claudio).- En el universo que administra la ANV, que vino de los fideicomisos para la Administración como agente fiduciario, ochenta y cuatro garantías es la totalidad. Treinta y nueve ya regularizaron, quedando cuarenta y cinco sin regularizar. De esas cuarenta y cinco, diecisiete tienen posibilidad de regularizar porque tiene promesa inscripta. El resto, las veintiocho unidades, son las que mencionó el presidente. Se trata de ocupantes o personas que tienen promesa no inscripta, por lo tanto, debemos proceder al remate para sanear la situación del crédito y la titularidad del bien.

SEÑOR RODRÍGUEZ ÁLVEZ (Edgardo).- En son de entender un poco más este asunto quiero hacer algunas preguntas.

Esas veintiocho que no tendrían posibilidad de regularizar, ¿por qué se desprendieron del conjunto que ha podido ir regularizando?

¿Cuántos remates están previstos? ¿Sería ese conjunto de veintiocho?

¿Se estima que puede haber un fenómeno de que operadores inmobiliarios o especuladores pudieran utilizar este mecanismo del remate para hacerse de bienes? ¿Puede ser válido este argumento?

(Diálogos)

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, vamos a ver los videos.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Son videos que no tienen audio porque son de las cámaras de seguridad. Probablemente, por ahí vean a algunos de los actores que estuvieron acá.

(Se proyecta el video)

——Probablemente haya otro actor más. Presten atención a la persona que está junto a la portavoz, para ver los disturbios que protagoniza a posteriori.

El video comienza a las 14 horas, que es cuando se empiezan a armar determinadas circunstancias.

——Voy a avanzar a otro video, prácticamente una hora después. Recuerden los actores para ver luego cómo siguen jugando.

(Se proyecta video)

(Diálogos)

——Es un problema que los videos no tengan sonido.

Vamos a ir a la otra cámara para ver el momento crucial.

(Se proyecta video)

——Esa es la persona designada para defender el crédito.

(Continúa la proyección del video)

——Ahí ofertó.

(Continúa la proyección del video)

——Miren los brazos del funcionario nuestro; está cruzado de brazos. Grita: "¡Me tocó!", y arma el relajo. Este es el marco en el cual nos están pidiendo que suspendamos los remates.

Les voy a dejar dos copias de las imágenes de todas las cámaras. Creo que esto es bastante ilustrativo de la situación tal cual se está dando en este momento.

SEÑOR PÉREZ (Darío).- Como cada uno de los que vino presentó cosas diferentes, dentro de los veintiocho tengo un entrevero bastante grande con todos los diferentes tipos de situaciones que se dieron-, ¿hay gente que haya pagado a nombre de Nelori S.A.? En tal caso, los que pagaron a nombre de Nelori S.A., ¿en qué situación están? En realidad, pagaron de su bolsillo por Nelori S.A.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Tenemos vecinos que pueden ser ocupantes; de esos ochenta y cuatro algunos pueden ser ocupantes o intrusos. Otros treinta y nueve tenían los papeles en condiciones, los presentaron y resolvieron el tema. Tenemos otros que estarían en condiciones de resolver el tema, pero les conviene el remate o no se presentaron. Hay gente que podría haber regularizado presentándose, pero no lo hizo.

Entonces, hay gente que regularizó, gente que está en situación de poder regularizar y no lo hace porque le conviene que rematen. ¿Cuáles serían los casos más difíciles de resolver? En realidad, esto es un caso a caso. Si será así que, si no entendí mal, está el caso de una pareja que ya no es pareja-, uno de los integrantes está en el exterior, y le conviene regularizar por su situación civil algo comprensible-, con la posibilidad de que se remate el bien a su nombre.

Acá se presentó una comisión de cuarenta y una familias en distintas situaciones. Yo pregunté: "¿Hay gente alquilando?". Se me respondió: "Sí, puede ser. Nosotros estamos todos juntos tratando de parar los remates". Ahora vemos que no están todos en la misma situación. Hay distintas deudas y gente que está especulando con el remate, según parece... Me siento confusa y hasta engañada en algunos casos.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Los invitados hablaron de personas que nunca pagaron. Del total, ¿cuántos son? Si nunca pagaron a la Agencia o si pagaron a Nelori S.A., eso no aparece como pago realizado. Puede haber gente que haya pagado al estafador, es decir, a la empresa de Benencio, que clavó al Banco con la deuda y a la gente con la casa. Entonces, ¿cuántos del total nunca pagaron según la Agencia y si hay posibilidad de que hayan pagado a cuenta de Nelori S.A., pero eso no aparece en su haber?

SEÑOR DE LOS SANTOS (Óscar).- Mantuve varias reuniones con el presidente y con los vecinos, pero hay una preocupación central.

La Agencia Nacional de Vivienda fue creada con la idea de resolver ciertos aspectos que requerían que el Estado contara con marcos legales más flexibles que los que tenía el Banco Hipotecario. Este es un caso concreto de los tantos aprovechamientos del Estado por parte de los privados que, con créditos, lo estafaron y clavaron a la gente.

La pregunta es si no hay alguna alternativa que permita resolver el problema, inclusive utilizando el instituto del remate judicial porque, como está embargada, hay que sanear la propiedad. A través de un trabajo de campo con la gente podría saberse quiénes son los promitentes compradores y el valor de la vivienda. También están aquellos que son alquiladores de viviendas y que no tienen ningún derecho a alquilar un bien que no es de ellos. Por consiguiente, hay que ejecutarlos y sacarlos. No es lo mismo alguien que está ocupando que alguien que está utilizando un bien con fines inmobiliarios, y otros sectores que aspiran a tener una vivienda. Si estos bienes no se rematan, esas personas van a ir a la calle.

¿La Agencia no tiene instrumentos de mayor flexibilidad para combinar estos aspectos, con una política dirigida a este centro? Me quedó clara la respuesta del señor presidente porque sé el desvelo que tiene sobre esta cuestión. Lo pregunto porque no sé si Maldonado no es el principal lugar donde se produce este tipo de atropello, algo que se dio en la década de los noventa, del dos mil y hacia adelante; esto también sucedió en los setenta.

Hay un complejo problema de vivienda. Si hubiera una política más integral de la Agencia Nacional de Vivienda y de esta Comisión, quizás podríamos ensayar una respuesta más sostenida en el tiempo para que el acto del remate judicial fuera el elemento determinante después de un proceso y de preclasificar a la gente.

Me gustaría que se reflexionara sobre estos puntos en términos de alternativas, utilizando las nuevas capacidades de la Agencia Nacional de Vivienda. Desconozco los obstáculos, es decir, los topes para rematar por el valor del reaforo, etcétera. Hay otros instrumentos que se pueden utilizar.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Claudio).- Voy a tratar de contestar las primeras tres preguntas porque tienen puntos de coincidencia.

Todas las hipotecas están a nombre de Nelori S.A. Por lo tanto, no solo están los veintiocho que consideramos irregulares; si pagaron algo, lo hicieron a nombre de Nelori S.A.; los otros diecisiete, también. Este era un negocio con un privado a través de hipotecas; si no se hicieron las novaciones correspondientes, están a nombre de Nelori S.A.

Con respecto a ese grupo de cuarenta y cinco personas, quienes cuentan con una promesa escrita habilitan que tengamos una manera de corroborar como agente fiduciario un vínculo formal. De esa forma, podemos regularizar los créditos sin necesidad de pasar por el remate. La titularidad se puede obtener después judicialmente. No es el caso de los veintiocho que no están en condiciones regulares. ¿Ellos podrían

acercarse a la Agencia para regularizar el crédito? No, porque no son los titulares del crédito. ¿Podrían pagar a nombre de Nelori S.A. todo el atraso junto con mora? Sí, podrían hacerlo. Después, habría que ver si un juez les da la titularidad del bien. Sin embargo, no nos parece que sea una solución para las familias que puedan pagar esas deudas millonarias ni para el resto.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Acá se dice "le pagué a Nelori S.A". Lo que le pagó a Nelori era parte del negocio, y las promesas inscriptas lo que tienen establecido es qué se acuerda con el privado y cuál es el saldo del precio que queda en función de lo que fue el préstamo.

No nos consta, pero es muy probable, que haya gente que esté lucrando con esto, vía alquiler. No es el primer edificio en Maldonado en el que hemos procedido a ejecutar, a efectos de intentar regularizar y fundamentalmente recuperar lo que el conjunto de la sociedad uruguaya invirtió, mal, pero que está ahí. Son activos que están perdidos.

Voy a leer los meses de deuda y vamos a hacer una primera cuenta para tomar noción de las dimensiones que tiene todo esto. Estamos hablando de diecinueve años, desde 1998, es decir, cuando se entregaron las viviendas. El panorama de morosidad que se generó en este edificio es atroz, pero también en otros edificios donde también hubo actores que en el pasado contaron con determinados apoyos dentro de la institucionalidad, por créditos no gestionados desde hacía mucho tiempo y en la medida en que hemos avanzado, hemos ido regularizando y ordenando un montón de cosas, siguen apareciendo unos cuantos becados, porque acá estamos hablando de becados, de gente que está usufructuando una vivienda sin haber pagado ni un mango al Estado. Eso me parce que es lo que debemos tener claro.

Dentro de esta gente están quienes pueden regularizar y quienes no le encontramos la vuelta. Dentro de quienes pueden regularizar lo que puede estar pasando es que estén especulando; como en julio hubo uno que fue a remate y trancaron la puerta, impidiendo que entrara gente a rematar, armaron lío y se llevó US$ 20.000, con crédito de la ANV, obviamente se dieron cuenta que ese es el negocio, porque ¿para qué voy a pagar y arreglar por un saldo que tengo con la ANV si me va a financiar la ANV con US$ 20.000? Por eso el Directorio dice "Salgamos a defender el crédito", porque esto es una sangría que no tiene sentido desde el punto de vista del uso y de la custodia de los recursos que el Estado ha invertido y nosotros somos los que hoy debemos administrar.

Probablemente, se estén dando otras situaciones de las que no tenemos conocimiento, y ahí el problema es básicamente de la gente que lo hace-, por ejemplo, que estén alquiladas. No me cabe ninguna duda de que hay muchos becados, pero probablemente haya mucha gente que esté pagando a alguien el alquiler. Esto no debe ser novedad para Maldonado ni para la realidad nacional; tampoco es un fenómeno del medio urbano ni del medio rural, y existe en muchos lados.

Me parece importante separar el embargo de la hipoteca. El embargo a Nelori se produjo en 2006 y desconozco si hubo embargos anteriores. Para inscribir promesas se podría haber hecho desde el momento en que se firma la promesa hasta el 2006. Vi que en la declaración se dice que alguien vio que en algún momento seguramente con determinado nivel de información calificada un embargo no se reinscribió en un período ventana para meterlo; no nos consta. Sabemos que estas cosas son de práctica y en todo caso sería un negociado más grande de alguna gente que probablemente tenía créditos con Benencio y tenía ese nivel de información para saber cuándo vencía el embargo, aunque cualquier escribano que esté asesorando a una persona que tenga una promesa no inscripta y esté en esta situación debe tener claro en qué momento cae un embargo para, en ese momento, meterse. No sé si fui claro… Es decir, puede haber algo atrás, pero no necesariamente, ya que la información es pública y se accede consultando el registro para saber hasta cuándo está vigente el embargo.

Lo que la gente pagó a nombre de Nelori al Banco Hipotecario del Uruguay o a la Agencia Nacional de Vivienda está debitado de la deuda y a su vez sobre eso se aplican las políticas que correspondan conforme al reglamento de quitas en determinadas situaciones.

(Interrupciones)

——Es decir, para nosotros no existe lo de Nelori S.A.; para nosotros sí existe un crédito en hipoteca asociado a eso que se hizo a Nelori.

(Interrupciones.- Respuesta del orador)

——Lo único que afecta el embargo es la inscripción en el registro. Que el documento esté inscripto o no es lo que nos da una fecha cierta de que existió porque si no es muy fácil hacer un acuerdo con alguien, le ponemos "año 2001", cancelamos integración de precio total y me presento a la Agencia con ese papel, sin fecha cierta, inscripto en el día de hoy. Eso no, pero en algunos casos también se da por ahí; eso es parte de las patologías que tenemos.

En honor a la verdad, nosotros estamos respetando un marco legal que tiene que ver con los derechos de propiedad privada, que es el marco que tenemos para trabajar. No se nos ocurre otra idea para solucionar estos temas porque en definitiva acá tenemos un problema de marco legal y de actitud. Por ejemplo, yo no sabía que se había manifestado que había gente que estaba alquilando. ¿Qué quieren que diga? Es un tema complejo. Esto se vendió como country, como barrio privado.

Buscamos por todos los medios evitar el desalojo. El derecho de la defensa del crédito lo hemos usado muy poco; en realidad, lo habíamos usado antes, para evitar, precisamente, que en el caso de situaciones extremas de gente con dificultad se rematara un bien que tuviera hipoteca que uno veía que podía ser un buen negocio para los especuladores. En esos casos, usamos el derecho de defensa, pero no es una práctica extendida, y en este caso, ante la posibilidad de que un bien salga a US$ 20.000 cuando vale US$ 80.000, nos dijimos que algo estábamos haciendo mal. Si yo no tomo la precaución de ir a defender el crédito, da para pensar. Como administrador me permito despojar de los bienes. Esa es la situación que tenemos acá.

Frente a la situación de agosto, lo primero que se planteó fue decir "Hagamos los remates en otro lado. Nada me impide hacerlo en otro lugar", porque no parecía lógico hacerlo en Montevideo, porque a quienes habitan en el complejo les complicamos inútilmente la cosa. Lo que hicimos fue aprobar esto de la defensa del crédito, es decir, si hubo gente que pagó algo ante Nelori S.A supuestamente, podría ser el 30% del valor o que canceló con Nelori S.A., bueno, lo que hoy estamos ejecutando anda en el entorno del 60% del valor; por esta razón, parece razonable la defensa del crédito en estas situaciones.

No tenemos ninguna situación en que se trate de un intruso que no tiene documentación y que haya pagado. En ese caso, de acuerdo con la preocupación del señor diputado de los Santos, deberíamos exprimirnos la cabeza para intentar resolver esta situación. Pero no son estos los casos; las deudas de toda la vida. Esto de que no conocen el pago, en este siglo, es muy fuerte, sobre todo teniendo en cuenta la demanda y la necesidad de otra gente.

Aclaremos: estamos en esto, pero hay bolsones de problemas en otros conjuntos, en otros sistemas de construcción, que también buscamos abordar y solucionar. Un caso es una cooperativa que está frente a la terminal de Maldonado. Ahí intentamos establecer acuerdos de pago más que razonables, con quitas importantes, y la gente no se aviene.

Tenemos un problema serio con la cultura de pago. Ese conjunto del que se habla es de funcionarios municipales; no podemos decir que la Intendencia de Maldonado sea la que pague los salarios más bajos como para no poder responder a una cuota que, si mal no recuerdo, andaba en el entorno de los $ 10.000. Estos son los problemas que enfrentamos a diario.

Hay otros conjuntos habitacionales en el departamento que tienen otras problemáticas, que todavía no hemos podido abordar, que tienen una composición social bien distinta, cuya regularización y ordenamiento tenemos planteados en el corto plazo. Si mal no recuerdo, nos queda regularizar los títulos y terminar la propiedad horizontal de más de cuarenta grupos habitacionales…

(Interrupciones)

——No, no, de un universo de más de setecientos que hemos logrado regularizar. Es un trabajo que no se nota porque no se entregan llaves, sino derechos a la gente.

Estamos en eso.

SEÑOR DE LOS SANTOS (Óscar).- Reivindico que el Estado defienda el crédito porque son inversiones hechas por la sociedad uruguaya. No estoy haciendo juicios de valor.

Si una vivienda va a remate, tiene un piso de tasación de US$ 60.000 según lo que dice Beltrame su valor está entre US$ 60.000 y US$ 105.000 dependiendo de la cantidad de dormitorios que tenga y es rematada por un privado en esa cifra, tenemos el problema de que un privado que no necesita una vivienda, tendrá una vivienda más, y aquél que no tenía vivienda y vivía allí pierde la posibilidad de acceder a la vivienda. Planteo este problema con el afán de buscar una solución basada en criterios más razonables. Se puede, entonces, privilegiar la defensa del crédito, construir la cultura del pago y buscar mecanismos flexibles que permitan discriminar, con un valor que voy a defender al remate, con nuestro respaldo, si es que hay un componente social a defender porque capaz que en ese barrio hay quien pueda pagar una vivienda a US$ 60.000 pero si se le suma la deuda, la cifra total pasa a ser US$ 130.000. A su vez, en ese mismo complejo habitacional quizás haya gente que tenga buenos ingresos porque era un country privado-, capital y vivienda en otro lado, y pueda pagar la vivienda a US$ 140.000, y la Agencia pueda cinchar para que pague porque tiene una capacidad distinta. No estoy hablando de sectores populares.

La pregunta es si sería posible, utilizando los instrumentos que tiene a su alcance la Agencia, aplicar formas que permitan privilegiar el derecho de quienes tienen posibilidad de acceder a la vivienda y están entrampados con la vieja deuda, porque nunca pagaron y fueron irresponsables, pero que si hoy le metes la deuda arriba no la van a pagar nunca más.

Pregunto esto porque quizás la Comisión podría ensayar algún ámbito, sobre todo teniendo en cuenta lo que dijo el presidente de la ANV, de que hay problemas en otros lugares, donde la gente se ha acostumbrado a no pagar, en algunos casos porque no puede, pero el Estado tiene que recuperar su plata porque hay otros que esperan su vivienda.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- El presidente de la ANV hizo referencia a la alta morosidad. En cuanto a las cuotas que se deben, no me queda claro lo siguiente: ¿puede ser que haya gente que deba más cuotas que el tiempo que lleva ocupando la vivienda? Si debe 226 meses, está debiendo desde antes de ocupar la vivienda… No sé… Es una cuenta rara.

En realidad, ¿cuántos son los que nunca pagaron o quizás hayan pagado a Nelori S.A. y no fue contabilizado por el Banco Hipotecario del Uruguay ni por la Agencia?

Por otra parte, también escuché que entre la gente que se retiró del remate había una inmobiliaria de Punta del Este; es muy claro que fue a especular, a pescar. No es de los que viven en las viviendas; debe haber otros. No voy a convalidar ningún hecho de violencia, pero fuimos testigos en remates de campos después de la crisis del 2002 de momentos bastante más duros de los que se vivieron en este remate. Allí vimos cómo paraban a los rematadores, a los que iban a picar. Cuando hay una vivienda o un medio de trabajo en juego, la situación es complicada.

La última pregunta tiene con las limitaciones legales. Yo no conozco a ninguno de los que vinieron aquí; no sé si son escribanos o estancieros; había hasta un pintor que por lo que dijo el diputado De los Santos era colega de trabajo; había de todo. Y nos plantearon que estaban dispuestos a pagar. El remate es un camino complicado para cualquiera; al que le haya tocado, sabe que no es lo mejor porque implica incertidumbre, temor, hay que tener la plata junta, y es una deuda más. Entonces, querría saber si no hay otro camino para buscar una solución para esto porque, tal vez por la ignorancia que tenemos con respecto a este caso, estemos ante una banda de estafadores que se convinieron para venir acá y engañarnos a todos juntos, las ochenta familias. Pero esa no es la impresión que uno tiene ni la sensación que le brinda la mayoría de la gente, o por lo menos los compañeros que trabajan allá.

Entonces, primero quisiera saber si la cantidad de cuotas implica que nunca pagaron nada a nadie o que puedan haber pagado a cuenta de este estafador primario, que es Nelori S.A., Benencio, al que conocimos. También querríamos saber si puede haber habido pagos que no estén allí, y si no habría un camino alternativo, como dijo el diputado De los Santos. Estamos legislando temas interesantes para evitar desalojos masivos y no de countries, que ya no lo son según lo que entendí-, sino un barrio común y silvestre de Maldonado; este era un proyecto de country que quedó en eso, por lo que me gustaría saber si hay un camino alternativo.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- La delegación de Maldonado que asistió aquí la semana pasada planteó que en algún momento alguien no sé si el asunto fue muy extendido o no quiso ir a pagar a la agencia, pero no se le quiso cobrar. Creo que ya se mencionó por qué fue, pero quisiera que se explicara ese asunto.

Por otra parte, nosotros estaríamos hablando de un problema de cuarenta y cinco viviendas. Hay diecisiete que podrían ir a la Agencia libremente y decir: "Miren, la verdad es que yo quiero arreglar la situación", más o menos con los criterios que expresó el diputado De los Santos o como sea, más allá de que también son parte de los que deben una cantidad importante de cuotas, pero tienen la suerte de que están en un proceso judicial en el que pueden convenir algo con la Agencia. Sin embargo, no se han presentado. Yo entendí eso, pero no sé por qué no se han presentado. Si yo corriera el riesgo de que me remataran la vivienda y pudiera presentarme ante la Agencia, me parece que debería ir. Allí tenemos un tema que habría que aclarar.

Además, me quedan veintiocho casos con los que me pierdo. Hay un lote que figura como intruso y no sé bien cómo es la historia. Esa gente no era titular originalmente, pero imagino que después fue accediendo a las viviendas por distintas razones

Tengo más dudas que certezas. De cualquier manera, quiero reivindicar claramente el accionar de la Agencia porque creo que ha procedido con seriedad. No le queda otro camino porque, además, las situaciones son muchas y lo que se genere en torno a este complejo figurará como antecedente y como un espejo en el cual se van a mirar otros. Creo que ese asunto también debemos considerarlo porque ya nos mencionaron el caso de la cooperativa frente a la terminal, pero seguramente podrá haber otros complejos en Maldonado y en otros lugares del país, en los que la gente esté mirando cómo procedemos con respecto a esta situación.

Simplemente, quería plantear estas cuestiones para seguir razonando juntos y ver cómo se debe resolver este tema.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quisiera que se votara un presidente ad hoc porque debo salir un momento.

Propongo a la señora diputada Susana Pereyra.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Cinco en seis: AFIRMATIVA.

(Ocupa la presidencia la señora representante Susana Pereyra)

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Yo también tengo otra reunión por lo que solo podré estar quince minutos más. Lo digo para que sepan que si me ausento no es por falta de interés sino porque tengo otra reunión.

SEÑOR PÉREZ (Darío).- Cuando los vecinos asistieron aquí expresaron que habían planteado a la Agencia la posibilidad de un acuerdo marco y de hecho nos mandaron lo que según ellos le habían planteado a la Agencia en cuanto a un acuerdo marco, que podría ir en el sentido de lo que plantean los otros compañeros de la Comisión. No sé si eso sería posible o no.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Creo que aquí hay distintas situaciones y también en estas circunstancias se aplica aquella afirmación del saber popular que dice que "A río revuelto, ganancia de pescadores".

Hay algunos temas que me interesa clarificar porque creo que no fui lo suficientemente claro o lo que dije se puede prestar a confusión. Estos programas desarrollados con empresas constructoras por parte del banco tenían dos componentes desde el punto de vista del financiamiento y a partir de ellos surgían dos obligaciones. El banco prestaba equis cantidad, en general el 70% del valor que se declaraba que valía la construcción, y el promotor tenía que ubicar el 30%. Para ubicar ese 30% el promotor acudía a mecanismos de venta o preventa, de forma tal de hacerse de parte de su inversión, con todos los aditamentos que podamos considerar o agregar. El tema es que eso operaba o debía operar de forma tal de que cumplida la obligación con el privado porque era un negocio inscripto en el registro había una novación con respecto al banco, que era el que financiaba. Entonces, debitaba la deuda de la cuenta de la empresa y la asumía el nuevo titular de la vivienda. En ninguno de estos casos hubo novación; son todos Nelori S.A., con la diferencia de que hay gente que tiene un documento que dice: "Yo a Nelori le pagué tanto en la preventa o en la venta", depende el momento; el promotor va a procurar que sea en la preventa para hacerse del dinero lo antes posible y la gente, en general, tiende a ir a la venta más inmediata al momento que pueda entrar. Lo que pasa es que ahí

las diferencias de precio cuentan mucho porque el promotor hace un precio si se paga hoy y otro si se paga cuando ya inició la obra, porque la plata cuesta. Ese era el asunto.

Me parece que este tema es importante porque las declaraciones de los vecinos pueden parecer entreveradas. Entonces, una cosa es lo que alguien le pagó a Nelori que es un negocio entre privados y otra lo que pagó en su cuenta, que estaba a nombre de Nelori, en el Banco Hipotecario. Esa es la diferencia sustancial que me parece que es clave para poder comprender el problema.

Nosotros en cuál es la relación con Nelori S.A. no nos metemos. Hay un compromiso en el cual puede haber pago o no a Nelori S.A., y ese es un problema en el cual nosotros no nos metemos. Si alguien tiene un documento que demuestra que hubo un compromiso inscripto que dice que se paga tanto y el saldo va a ser en acuerdo con el Banco Hipotecario, en crédito, etcétera, lo tomamos. A eso que tomamos se le aplican todos los pagos que se hayan realizado a cuenta de la vivienda frente al Banco Hipotecario. Por eso era que a algunos les daba 195 y a otros 228. Puede suceder que alguno haya entrado a posteriori porque la venta no se haya realizado en 1997 o 1998, sino en 1999 o 2000. En este momento no estoy en condiciones de dar ese nivel de detalle, pero sí de decir cuáles son las razones por las cuales puede haber diferencias entre uno caso y otro. El caso de la señora que tiene un papel firmado porque no le tomaron el pago tiene que ver con una situación en la cual, en primer lugar, había un petitorio presentado ante la Agencia que tenía su tramitación y su tiempo. La señora quería documentar de alguna forma y le dijeron "Usted está con un petitorio; esto está en resolución. Vamos a ver". Estamos hablando de una señora que en su momento tenía solo cuarenta y tres meses de atraso; se había comportado muy prolijamente con la Agencia. Ese caso queda claro, pero es una situación particular, no fue genérica, porque insisto con las cantidades de cuotas que se están adeudando.

Hay diecisiete familias que tiene promesa inscripta y pueden presentarse en la ventanilla de la ANV y solicitar la regularización de su situación, lo que implica, en todos los casos, la refinanciación de lo adeudado con quita de recargos, de moras. Esto también está vinculado al valor de tasación del bien y si la deuda excediera ese monto se baja el valor de tasación.

(Diálogos)

(Ocupa la presidencia la señora representante Gabriela Barreiro)

——En cuanto al tema del marco de acuerdo el problema es que acá tenemos que hablar con la verdad y la verdad es que hay diecinueve años sin pagos. Y yo no le puedo dar nada porque no tengo la posibilidad de reconocer que ellos son ocupantes a título legítimo

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

——Debemos comenzar a regularizar las situaciones como se debe, con todas las políticas generadas a los efectos de regularización, que son complejas.

Un diputado me preguntó acerca de esto más de una vez y he tenido que preparar informes pesados de comprender porque la problemática es muy diversa. Vamos encontrando día a día situaciones diferentes. Por ejemplo, en Paysandú, desde el año 1982, hay un edificio terminado en el cual hay becados. Estamos en esa línea.

Aquí tenemos dos grupos, claramente, y uno de ellos es el de quienes no tenemos marco si no pasamos por el remate; si nosotros les aceptáramos valores y acuerdos, podríamos estar dejando al Estado mal parado porque no podríamos disponer de esos bienes sin justo título.

(Diálogos)

——La otra posibilidad es que tengan un compromiso inscripto que nosotros desconozcamos.

Insisto en que esa es información con la que nosotros obramos. Si eventualmente alguien tuviera una promesa inscripta cambiarían los números. Hay gente a la que todavía no hemos visto porque vi que el grupo habla de cuarenta y un casos y nosotros hablamos de cuarenta y cinco. Entonces, ahí también hay alguna diferencia que no sé si es producto de error de ellos o de nosotros.

SEÑORA PRESIDENTA.- Agradecemos la presencia de la delegación de la Agencia Nacional de Vivienda. Han sido más que claros, podremos profundizar en el tema a partir de la versión taquigráfica y les agradecemos el material que nos van a dejar.

(Se retira de sala la delegación de la Agencia Nacional de Vivienda)

——No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.